

# 広島市国民宿舎湯来ロッジ、広島市湯の山温泉館及び広島市湯来交流体験センター指定管理者候補者の公募要綱

## 1 施設の概要

- (1) 施設名及び所在地
  - ア 広島市国民宿舎湯来ロッジ 広島市佐伯区湯来町大字多田 2 5 6 3 番地の 1
  - イ 広島市湯の山温泉館 広島市佐伯区湯来町大字和田 4 7 1 番地
  - ウ 広島市湯来交流体験センター 広島市佐伯区湯来町大字多田
- (2) 設置目的
  - ア 湯来ロッジ  
温泉を利用した保養、レクリエーション等のための場を提供することにより、市民の健康の増進及び福祉の向上を図るとともに、観光の振興に寄与することを目的とする。
  - イ 湯の山温泉館  
温泉を利用した保養のための場を提供することにより、市民の健康の増進を図るとともに、観光の振興に寄与することを目的とする。
  - ウ 湯来交流体験センター  
恵まれた自然環境の中での市民の交流及び自然体験活動その他の体験活動（以下「交流体験活動」という。）の場を提供することにより、市民の交流体験活動の促進を図るとともに、観光の振興に寄与することを目的とする。
- (3) 事業内容
  - ア 湯来ロッジ
    - (ア) 保養、レクリエーション等のための場の提供
    - (イ) 観光振興に関する事業
    - (ウ) その他市長が必要と認める事業
  - イ 湯の山温泉館
    - (ア) 保養のための場の提供
    - (イ) 観光振興に関する事業
    - (ウ) その他市長が必要と認める事業
  - ウ 湯来交流体験センター
    - (ア) 市民の交流体験活動のための場の提供
    - (イ) 観光の振興に関する事業
    - (ウ) その他市長が必要と認める事業
- (4) 現在の指定管理者  
東洋観光湯来コンソーシアム

## 2 募集の概要

- (1) 募集期間  
令和 5 年 7 月 1 4 日～令和 5 年 9 月 2 9 日
- (2) 指定期間  
令和 6 年 4 月 1 日～令和 1 1 年 3 月 3 1 日
- (3) 管理の基準
  - ア 湯来ロッジ
    - (ア) 休館日 年中無休
    - (イ) 使用時間
      - a 宿泊施設  
〔宿泊する場合〕  
使用を開始する日の午後 3 時から使用を終了する日の午前 1 0 時まで  
〔休憩する場合〕  
午前 1 1 時から午後 2 時まで
      - b 入浴施設  
〔宿泊する場合〕  
午前 6 時から午前 8 時まで及び午後 3 時から午後 1 0 時まで  
〔宿泊しない場合〕  
6 月 1 日から 9 月 3 0 日まで 午前 1 0 時から午後 9 時まで  
1 0 月 1 日から翌年 5 月 3 1 日まで 午前 1 0 時から午後 8 時まで
      - c 多目的ホール及び広間  
午前 9 時から午後 9 時まで
    - (ウ) 特記事項  
申請者から使用時間の変更について提案を受ける。
  - イ 湯の山温泉館
    - (ア) 休館日 年中無休
    - (イ) 開館時間

6月1日から9月30日まで 午前9時から午後9時まで

10月1日から翌年5月31日まで 午前9時から午後8時まで

(ウ) 特記事項

申請者から開館時間の変更について提案を受ける。

ウ 湯来交流体験センター

(7) 休館日 月曜日（その日が「国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）」に規定する休日当たるときは、その直後の当該休日でない日）、8月6日、12月29日から翌年1月3日まで

(イ) 供用時間

- a 交流体験館 午前9時から午後6時まで
- b 屋外ステージ 午前9時から午後10時まで
- c 特産品市場館 午前8時から午後5時まで
- d イベント広場、ステージ広場及び交流体験広場 午前零時から午後12時まで
- e 足湯 午前9時から午後5時まで

(ウ) 特記事項

- a 申請者から供用日の拡大や供用時間の延長について提案を受ける。
- b 市民サービスの向上を図るため、市において、必要があると判断したときは、休館日や供用時間を変更することがある。

(4) 業務の内容等

ア 湯来ロッジ

(7) 湯来ロッジの事業の実施に関すること。

(イ) 湯来ロッジの使用の許可に関すること（「緊急の場合（避難場所の開設等）は許可を取り消す。」などの条件を付す。）。

(ウ) 湯来ロッジへの入館の制限に関すること。

(エ) 湯来ロッジの施設及び設備の維持管理に関すること。

(オ) その他市長が定める業務

イ 湯の山温泉館

(7) 湯の山温泉館の事業の実施に関すること。

(イ) 湯の山温泉館への入館の制限に関すること。

(ウ) 湯の山温泉館の施設及び設備の維持管理に関すること。

(エ) その他市長が定める業務

ウ 湯来交流体験センター

(7) 交流体験センターの事業の実施に関すること。

(イ) 交流体験センターの使用の許可に関すること（「緊急の場合（避難場所の開設等）は許可を取り消す。」などの条件を付す。）。

(ウ) 交流体験センターへの入場の制限に関すること。

(エ) 交流体験センターにおける行為の許可に関すること。

(オ) 交流体験センターの特別設備の設置の許可に関すること。

(カ) 交流体験センターの施設及び設備の維持管理に関すること。

(キ) その他市長が定める業務

エ 特記事項

(7) 利用料金制を導入済み。

(イ) 申請者から市が示す基準値を達成するための利用促進策の提案を求める。

(ウ) 避難場所として使用される場合は、市からの指示等も受けながら、適切に対応すること。

(エ) 指定管理者変更に伴う引継業務等

a 引継期間 令和6年1月中旬～令和6年3月31日

b 引継業務 業務内容、使用許可等

c 指定管理者に指定された団体の引継ぎに係る人件費等の経費は、当該指定管理者に指定された団体の負担とする。

d 指定期間が終了するに当たって、新たな指定管理者が指定された場合は、業務内容等の引継ぎを行う。

(オ) 自主事業として、湯来ロッジにおいては、厨房、レストラン及び売店の管理運営、交流体験センターにおいては、イベントの実施等を行うものとする。

(5) 配置人員

ア 湯来ロッジ及び湯の山温泉館

(7) 28人を標準とする（厨房、レストラン及び売店に係る人員を含む。）。

職員の配置については、時間帯、繁忙期等を考慮し、適切に配置する。

(イ) 防火管理者等の配置

a 配置人員のうち、管理監督的な地位にある者で、防火管理者の資格を有する者1人を必置とする。

b 配置人員のうち、危険物取扱者（乙種第4類）、食品衛生責任者の資格を有する者各1人を必置とする（1人が複数の資格を有していても可）。

イ 湯来交流体験センター

(7) 4人を標準とする。

(イ) 専門職員の配置（1人でa及びbを満たしていても可）

- a 配置人員のうち、交流体験活動について知識・技術を有し、経験年数3年程度の経験者1人を標準とする。
- b 配置人員のうち、農業について知識・技術を有し、経験年数3年程度の職務経験者1人を標準とする。
- (ウ) 防火管理者等の配置  
配置人員のうち、管理監督的な地位にある者で、防火管理者の資格を有する者1人を必置とする。
- (6) 市への納付額の下限額及び指定管理料の上限額（5年間分）
  - ア 湯来ロッジ及び湯の山温泉館
    - (ア) 市への納付額の下限額は2,500万円（各年度当たり500万円）とする。
    - (イ) 指定期間中に本市が改修工事等を行い、これにより業務範囲等の変更がある場合、市への納付金の額を調整することがある。
  - イ 湯来交流体験センター  
指定管理料の上限額は1億4,856万5千円（各年度当たり2,971万3千円）とする。  
なお、指定管理期間中に消費税及び地方消費税が引き上げられた場合は、指定管理料を増額するなどの適切な措置を講ずる。
- (7) 指定管理料の支払方法
  - ア 湯来交流体験センターの指定管理料は、原則、前金払とする。  
なお、指定管理者の申し出によって、概算払とすることができる。
  - イ 支払は、毎月払とする。
- (8) 評価基準
  - ア 欠格事項  
申請日において、次のいずれかに該当する場合は、選定の対象外とする。
    - (ア) 広島市競争入札参加資格者指名停止措置要綱に規定する指名停止の措置要件に該当している場合
    - (イ) 広島市税、法人税又は消費税及び地方消費税を滞納している場合
    - (ウ) 労働基準法等労働者使用関連法令に違反し、極めて重大な社会的影響を及ぼしている場合
    - (エ) 障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく障害者雇用率が達成されておらず、かつ、障害者雇用納付金も滞納している場合
    - (オ) 広島市が設置する公の施設の指定管理者として指定を受けたが、その指定を取り消され、当該処分の日から2年を経過しない場合（ただし、不可抗力による場合を除く。）
  - イ 評価項目・配点

評価項目	配点
<b>【市民の平等利用を確保することができること。】</b> [評価のポイント] ① 利用者の平等かつ公平な利用を確保するための方策等が、条例、規則等に沿った適切なものとなっているか。 ② 障害者や高齢者などの施設の利用に当たっての合理的配慮について、どのような方策がとられているか。	5点
<b>【施設効用が最大限に発揮されること。】</b> [評価のポイント] ① 事業の内容は施設の設置目的に沿ったものになっているか。 ② 管理施設の利用促進策が具体的なものになっているか。 ③ 施設が立地する地域の活性化につなげるための、地域団体・民間事業者及び隣接する広島広域都市圏の市町等との連携策が具体的なかつ効果的なものになっているか。 ④ 施設が立地する地域特性、施設の特徴をいかした効果的なPR方法が提案されているか。 ⑤ 施設の維持管理に関する計画が適切なものになっているか。 ⑥ 利用者に対するサービスの向上を図れるものになっているか。 ⑦ 利用料金の設定等は、利用者サービスを考慮したものになっているか。	45点
<b>【事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力、人的能力を有していると認められること。】</b> [評価のポイント] ① 団体の経営は安定しているか。 ② 市が提示した適正な管理の実施が確保されるようになっているか。 ③ 個人情報等の管理体制は適正か。 ④ 緊急事態等に対応可能な体制になっているか。 ⑤ サービス内容や利用実態に関する実績が適切であるか。	40点
<b>【管理経費の縮減】</b> 1又は2のいずれかの項目で「0点」となった場合は、合計得点も「0点」とする。	10点
1 湯来ロッジ及び湯の山温泉館 ① 提案額が下限額を下回る場合は、0点とする。 ② 提案額が上限額を超える場合は、調査の結果、業務が適正に履行されないおそれがあると認められるときは0点とし、適正に履行されると認められるときは満点（5点）とする。 ③ 上記①、②以外の場合は、次の算式により採点する。ただし、その数値が1未満の場合は1点とする。 [算式] $\left[ \frac{\text{提案額} - \text{下限額}}{\text{上限額} - \text{下限額}} \times 5 \text{点} \right]$ <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 20px;">小数点第2位を四捨五入</div>	(5点)

<p>2 湯来交流体験センター</p> <p>① 提案額が上限額を超える場合は、0点とする。</p> <p>② 提案額が下限額を下回る場合は、調査の結果、業務が適正に履行されないおそれがあると認められるときは0点とし、適正に履行されると認められるときは満点（5点）とする。</p> <p>③ 上記①、②以外の場合は、次の算式により採点する。ただし、その数値が1未満の場合は1点とする。</p> <p>〔算式〕</p> $\left[ \frac{\text{上限額} - \text{提案額}}{\text{上限額} - \text{下限額}} \times 5 \text{点} \right]$ <p style="text-align: right;">小数点第2位を四捨五入</p>	(5点)
計	

※ 上記評価項目のうちいずれか1項目に「0点」がある場合は、選定の対象外とする。

ウ 加点減点項目・配点

<p>【障害者雇用率の達成】</p> <p>① 障害者雇用率が2.3%を超えて3.45%未満の場合は4点加点</p> <p>② 障害者雇用率が3.45%以上で4.6%未満の場合は7点加点</p> <p>③ 障害者雇用率が4.6%以上の場合は10点加点</p> <p>④ 過去2年度分の障害者雇用納付金を1年度分でも滞納していた場合は2点減点</p> <p style="text-align: right;">公庫・公団等の特殊法人等の場合は、障害者雇用率を「2.3%→2.6%」「3.45%→3.9%」「4.6%→5.2%」と読み替える。</p>	
<p>【環境問題への配慮】</p> <p>ISO 14001 若しくは ISO 14005 又はエコアクション21を取得している場合は5点加点</p>	
<p>【男女共同参画・子育て支援の推進】</p> <p>① 次世代育成支援対策推進法に基づく「一般事業主行動計画」の策定義務があるが策定していない場合は3点減点</p> <p>② 次世代育成支援対策推進法に基づく認定を受けている場合は2点加点</p> <p>③ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく「一般事業主行動計画」の策定義務があるが策定していない場合は3点減点</p> <p>④ 女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく認定を受けている場合は2点加点</p>	
<p>【地域貢献度】</p> <p>① 広島市内に、本店がある場合は4点、本店がなく支店がある場合は2点、その他事業所等がある場合は1点を加点する。</p> <p>② 本施設の従事者のうち市内在住者の割合が、8割以上の場合は3点、5割以上で8割未満の場合は2点、2割以上で5割未満の場合は1点を加点する。</p>	
上記の項目の合計得点に0.5を乗じたものを加点減点項目全体の得点とする。	

※ ジョイント方式により構成された団体の場合、加点項目は全社が当該項目に該当する場合に加点し、減点項目は1社でも当該項目に該当する場合に減点する。

※ 【障害者雇用率の達成】については、障害者雇用状況報告書の作成義務がない団体であっても加点対象とする。

※ 【地域貢献度】の①については、事業活動を行っている事業所等があれば雇用が創出され、地域経済の活性化につながることから加点している。このため、事業所等の登記を行っている場合であっても、本市が調査した結果、事業活動の実体がないと判断したときは加点しない。

(9) 更新制について（指定期間の延長について）

年度終了後実施する「指定管理者の業務実施状況の評価」の評価結果が指定期間（5年間）の1年目より3年連続して高評価（S又はA）となった場合で、指定期間の終了後も引き続き当該施設の管理運営を希望する場合には、1度に限り、非公募による指定管理者候補者の選定を可能とする（通算の指定期間は最長10年間）。

(10) 業務実施状況評価が低評価である場合のペナルティについて

指定期間の1年目より3年目までの間に、2年連続して業務実施状況評価が低評価（C又はD）となった場合は、次期指定管理者候補者の公募（当該施設の公募に限る。）に対する応募資格を与えないものとする。更新制の適用により指定期間を延長した場合で、4年目から8年目までの間に2年連続して、業務実施状況評価が低評価（C又はD）となった場合は、更新後の次期指定管理者候補者の公募に対する応募資格を与えないものとする。